



ООО «Аудит Эксперт»  
625013 Тюменская обл., г.Тюмень,  
ул. 50 лет Октября, д.118, офис 808;  
тел.+7(3452) 33-12-19; audit\_xp@bk.ru  
ИНН/КПП 7202203126/720301001  
ОГРН 1107232000160 ОРНЗ 12006280732

исх. № 36

от 30 марта 2022 года

# **АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

## **независимого аудитора**

**Аудируемое лицо:**

Общество с ограниченной ответственностью  
«Специализированный застройщик  
«Уральская ЭкоДолина»  
(ООО «СЗ «Уральская ЭкоДолина»)

**Период отчетности:**

с 1 января 2021 года по 31 декабря 2021 года

2022 год



## АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Единственному участнику общества  
с ограниченной ответственностью  
«Специализированный застройщик  
«Уральская ЭкоДолина»

### Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Уральская ЭкоДолина», ОГРН 1187232030061 (далее -аудируемое лицо), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2021 года, отчета о финансовых результатах за 2021 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств за 2021 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2021 год, включая основные положения учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Уральская ЭкоДолина» по состоянию на 31 декабря 2021 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2021 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации.

### Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами описана в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности» настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к аудируемому лицу в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, соответствующими Международному кодексу этики профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости), разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и нами выполнены прочие обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

### Существенная неопределенность в отношении непрерывности деятельности

Мы обращаем внимание на раздел 2.20 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2021 год, в котором указано, что на 31.12.2019; 31.12.2020; 31.12.2021 стоимость чистых активов Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Уральская ЭкоДолина» имеет величину ниже уставного капитала (отрицательную величину). Эти условия, наряду с другими вопросами, изложенными в разделах 2,19; 2.20 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2021 год, указывают

на наличие существенной неопределенности, которая может вызвать значительные сомнения в способности Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Уральская ЭкоДолина» продолжать непрерывно свою деятельность. Наше мнение не было модифицировано, в связи с этим обстоятельством.

### **Прочие сведения**

Не изменяя мнения о достоверности бухгалтерской отчетности, мы обращаем внимание на то, что аудит соответствующих показателей за период, закончившийся 31 декабря 2020 года, не проводился. Соответствующие показатели за предшествующий период не были нами проверены, однако мы провели надлежащие аудиторские процедуры в отношении остатков по счетам бухгалтерского учета на начало текущего периода.

### **Ответственность руководства и единственного участника аудируемого лица за годовую бухгалтерскую отчетность**

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление указанной годовой бухгалтерской отчетности в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации, и за систему внутреннего контроля, которую руководство считает необходимой для подготовки годовой бухгалтерской отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

При подготовке годовой бухгалтерской отчетности руководство несет ответственность за оценку способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность, за раскрытие в соответствующих случаях сведений, относящихся к непрерывности деятельности, и за составление отчетности на основе допущения о непрерывности деятельности, за исключением случаев, когда руководство намеревается ликвидировать аудируемое лицо, прекратить его деятельность или когда у аудируемого лица отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Единственный участник Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Уральская ЭкоДолина» несет ответственность за надзор за подготовкой годовой бухгалтерской отчетности аудируемого лица.

### **Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности**

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что годовая бухгалтерская отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в составлении аудиторского заключения, содержащего наше мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с МСА, всегда выявляет существенные искажения при их наличии. Искажения могут быть результатом недобросовестных действий или ошибок и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что в отдельности или в совокупности они могут повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основе этой годовой бухгалтерской отчетности.

В рамках аудита, проводимого в соответствии с МСА, мы применяем профессиональное суждение и сохраняем профессиональный скептицизм на протяжении всего аудита. Кроме того, мы:

а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой бухгалтерской отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные

действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;

б) получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля аудируемого лица;

в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством аудируемого лица, и соответствующего раскрытия информации;

г) делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в годовой бухгалтерской отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что аудируемое лицо утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

д) проводим оценку представления годовой бухгалтерской отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли годовая бухгалтерская отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с руководством и единственным участником общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Уральская ЭкоДолина», доводя до их сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

Генеральный директор ООО «Аудит Эксперт»

  
Войтенко Наталья Борисовна  
ОРНЗ 22006057612



Руководитель аудита

  
Войтенко Наталья Борисовна  
ОРНЗ 22006057612

Аудиторская организация:

Общество с ограниченной ответственностью  
«Аудит Эксперт» (ООО «Аудит Эксперт»)  
ОГРН 1107232000160  
625013 Тюменская обл., г. Тюмень,  
ул. 50 лет Октября, дом 118, офис 808  
ОРНЗ 12006280732

30 марта 2022 года

## Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2021 г.

		<b>Коды</b>		
		<b>0710001</b>		
		<b>31</b>	<b>12</b>	<b>2021</b>
Форма по ОКУД				
Дата (число, месяц, год)				
Организация	<b>Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "УРАЛЬСКАЯ ЭКОДОЛИНА"</b>	по ОКПО		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	<b>7203464000</b>	
Вид экономической деятельности	<b>Строительство жилых и нежилых зданий</b>	по ОКВЭД 2	<b>41.20</b>	
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b>	по ОКОПФ / ОКФС	<b>12300</b>	<b>16</b>
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	<b>384</b>	
Местонахождение (адрес)	<b>620902, Свердловская обл, Екатеринбург г, Экодоля ул, д. № 14</b>			
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту	<input checked="" type="checkbox"/> ДА <input type="checkbox"/> НЕТ			
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора	<b>ООО "Аудит Эксперт"</b>			
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора		ИНН	<b>7202203126</b>	
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора		ОГРН/ОГРНИП	<b>1107232000160</b>	

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Нематериальные активы	1110	455	149	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	24 311	19 114	29 883
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	25 385	11 724	1 549
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	<b>Итого по разделу I</b>	<b>1100</b>	<b>50 151</b>	<b>30 987</b>	<b>31 432</b>
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Запасы	1210	534 278	319 901	265 265
	в том числе:				
	Материалы		1 174	12	11
	Объекты недвижимого имущества для продажи (земельные участки)		252 611	249 904	261 370
	Объекты недвижимого имущества для продажи (находящиеся в процессе строительства)		280 493	67 164	3 884
	Объекты недвижимого имущества для продажи (товары)		-	2 821	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	25 158	1 879	282
	Дебиторская задолженность	1230	88 563	8 463	4 555
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-

Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	960	246	69
Прочие оборотные активы	1260	433	210	-
Итого по разделу II	1200	649 392	330 699	270 171
<b>БАЛАНС</b>	<b>1600</b>	<b>699 543</b>	<b>361 686</b>	<b>301 603</b>

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	10	10	10
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(37 003)	(10 526)	(6 155)
	Итого по разделу III	1300	(36 993)	(10 516)	(6 145)
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1410	542 044	-	50 000
	Отложенные налоговые обязательства	1420	16 238	9 128	25
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	558 282	9 128	50 025
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1510	68 304	315 629	212 172
	Кредиторская задолженность	1520	109 274	46 908	45 551
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	676	537	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	178 254	363 074	257 723
	<b>БАЛАНС</b>	1700	699 543	361 686	301 603

Руководитель



(подпись)

Суюшова Юлия Юрьевна

(расшифровка подписи)

23 марта 2022 г.

**Отчет о финансовых результатах  
за Январь - Декабрь 2021 г.**

		Дата (число, месяц, год)	Коды		
		Форма по ОКУД	0710002		
		Дата (число, месяц, год)	31	12	2021
Организация	<b>Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "УРАЛЬСКАЯ ЭКОДОЛИНА"</b>	по ОКПО			
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	7203464000		
Вид экономической деятельности	<b>Строительство жилых и нежилых зданий</b>	по ОКВЭД 2	41.20		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b>	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
	Выручка	2110	8 528	14 763
	Себестоимость продаж	2120	(5 975)	(11 338)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	2 553	3 425
	Коммерческие расходы	2210	(24 547)	(1 277)
	Управленческие расходы	2220	(8 724)	(8 362)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(30 718)	(6 214)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	-
	Проценты к уплате	2330	-	-
	Прочие доходы	2340	1 202	11 289
	Прочие расходы	2350	(3 511)	(10 518)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(33 027)	(5 443)
	Налог на прибыль	2410	6 551	1 072
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль	2412	6 551	1 072
	Прочее	2460	(1)	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(26 477)	(4 371)



Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	(26 477)	(4 371)
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель



Сушова Юлия Юрьевна

(подпись)

(расшифровка подписи)

23 марта 2022 г.

**Отчет об изменениях капитала  
за Январь - Декабрь 2021 г.**

Организация Общество с ограниченной ответственностью  
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "УРАЛЬСКАЯ ЭКОДОЛИНА"

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности Строительство жилых и нежилых зданий

Организационно-правовая форма / форма собственности

Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

Форма по ОКУД	Коды		
	0710004		
Дата (число, месяц, год)	31	12	2021
по ОКПО			
ИНН	7203464000		
по ОКВЭД 2	41.20		
по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
по ОКЕИ	384		

**1. Движение капитала**

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2019 г.	3100	10	-	-	-	(6 155)	(6 145)
<u>За 2020 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(4 371)	(4 371)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(4 371)	(4 371)
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-

10

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2020 г.	3200	10	-	-	-	(10 526)	(10 516)
<u>За 2021 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(26 477)	(26 477)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(26 477)	(26 477)
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2021 г.	3300	10	-	-	-	(37 003)	(36 993)

## 2. Корректировки в связи с изменением учетной политики и исправлением ошибок

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	Изменения капитала за 2020 г.		На 31 декабря 2020 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
<b>Капитал - всего</b>					
до корректировок	3400	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	-	-	-	-
<b>в том числе:</b>					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	-	-	-	-
по другим статьям капитала					
до корректировок	3402	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-	-

**3. Чистые активы**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Чистые активы	3600	(36 993)	(10 516)	(6 145)

Руководитель



(подпись)

Сушова Юлия Юрьевна

(расшифровка подписи)

23 марта 2022 г.

13

**Отчет о движении денежных средств  
за Январь - Декабрь 2021 г.**

Организация Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "УРАЛЬСКАЯ ЭКОДОЛИНА"  
 Идентификационный номер налогоплательщика \_\_\_\_\_  
 Вид экономической деятельности Строительство жилых и нежилых зданий  
 Организационно-правовая форма / форма собственности \_\_\_\_\_  
**Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность**  
 Единица измерения: в тыс. рублей

Форма по ОКУД \_\_\_\_\_  
 Дата (число, месяц, год) \_\_\_\_\_  
 по ОКПО \_\_\_\_\_  
 ИНН \_\_\_\_\_  
 по ОКВЭД 2 \_\_\_\_\_  
 по ОКОПФ / ОКФС \_\_\_\_\_  
 по ОКЕИ \_\_\_\_\_

Коды		
0710005		
31	12	2021
7203464000		
41.20		
12300	16	
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	44 252	15 824
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	39 749	14 030
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	4 503	1 794
Платежи - всего	4120	(304 833)	(44 078)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(261 419)	(21 140)
в связи с оплатой труда работников	4122	(11 976)	(8 158)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	-	-
прочие платежи	4129	(31 438)	(14 780)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(260 581)	(28 254)
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
Поступления - всего	4210	-	11 031
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	11 031
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(16 987)	(3 516)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(7 916)	(3 516)
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	(2 784)	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	(6 287)	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(16 987)	7 515

14

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	297 389	29 976
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	297 389	29 976
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	(19 100)	(9 060)
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(19 100)	(9 060)
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	278 289	20 916
<b>Сальдо денежных потоков за отчетный период</b>	4400	721	177
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода</b>	4450	246	69
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода</b>	4500	960	246
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	(7)	-

Руководитель



Сушова Юлия Юрьевна

(подпись)

(расшифровка подписи)

23 марта 2022 г.

**Пояснения к бухгалтерскому балансу  
и отчету о финансовых результатах (тыс. руб.)**

ООО СЗ «Уральская Экодолина» за 2021 год

**1. Нематериальные активы и расходы на научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы (НИОКР)**

**1.1. Наличие и движение нематериальных активов**

с.1

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода			
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло		начислено амортизации	Убыток от обесценения	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения			Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация			
Нематериальные активы - всего	5100	за 2021г.	-	-	486	-	-	(31)	-	-	-	-	486	(31)
	5110	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:														
Прочие нематериальные активы	5101	за 2021г.	-	-	250	-	-	(14)	-	-	-	-	250	(14)
	5111	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Исключительное право владельца на товарный знак и знак обслуживания, наименование места происхождения товаров	5102	за 2021г.	-	-	79	-	-	(8)	-	-	-	-	79	(8)
	5112	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

**1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Всего	5120	-	-	-
в том числе:	5121	-	-	-



**1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Всего	5130	-	-	-
в том числе:	5131	-	-	-

**1.4. Наличие и движение результатов НИОКР**

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Поступило	Изменения за период			На конец периода	
			первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы		Выбыло		часть стоимости, списанная на расходы за период	первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы
						первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы			
НИОКР - всего	5140	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5150	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5141	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5151	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-

### 1.5. Незаконченные и неоформленные НИОКР и незаконченные операции по приобретению нематериальных активов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано затрат как не давших положительного результата	принято к учету в качестве нематериальных активов или НИОКР	
Затраты по незаконченным исследованиям и разработкам - всего	5160	за 2021г.	-	-	-	-	-
	5170	за 2020г.	-	-	-	-	-
в том числе:							
	5161	за 2021г.	-	-	-	-	-
	5171	за 2020г.	-	-	-	-	-
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5180	за 2021г.	149	337	-	(486)	-
	5190	за 2020г.	-	149	-	-	149
в том числе:							
Товарный знак Совушки изображение	5181	за 2021г.	64	15	-	(79)	-
	5191	за 2020г.	-	64	-	-	64
Товарный знак Совушки словесный элемент	5182	за 2021г.	42	37	-	(79)	-
	5192	за 2020г.	-	42	-	-	42
Товарный знак Совушки комбинированный (изображение+ словесный элемент)	5183	за 2021г.	42	35	-	(77)	-
	5193	за 2020г.	-	42	-	-	42
Сайт ЖК Совушки Екатеринбург	5184	за 2021г.	-	250	-	(250)	-
	5194	за 2020г.	-	-	-	-	-

Руководитель

(подпись)



Суюшова Юлия Юрьевна

(расшифровка подписи)

23 марта 2022г.

**2. Основные средства**  
**2.1. Наличие и движение основных средств**

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло объектов		начислено амортизации	убыток от обесценения	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения			Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация		
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2021г.	20 546	(1 433)	7 128	(603)	232	(1 560)	-	-	-	27 072	(2 761)
	5210	за 2020г.	30 277	(394)	86	(9 816)	-	(1 039)	-	-	-	20 546	(1 433)
в том числе:													
Сооружения	5201	за 2021г.	3 072	(651)	-	(501)	130	(387)	-	-	-	2 571	(907)
	5211	за 2020г.	3 072	(217)	-	-	-	(434)	-	-	-	3 072	(651)
Здания	5202	за 2021г.	15 686	(358)	4 951	-	-	(671)	-	-	-	20 637	(1 029)
	5212	за 2020г.	25 502	(93)	-	(9 816)	-	(265)	-	-	-	15 686	(358)
Земельные участки	5203	за 2021г.	837	-	343	-	-	-	-	-	-	1 181	-
	5213	за 2020г.	837	-	-	-	-	-	-	-	-	837	-
Машины и оборудование (кроме офисного)	5204	за 2021г.	635	(301)	782	-	-	(230)	-	-	-	1 416	(531)
	5214	за 2020г.	635	(60)	-	-	-	(241)	-	-	-	635	(301)
Производственный и хозяйственный инвентарь	5205	за 2021г.	316	(123)	797	(102)	102	(136)	-	-	-	1 011	(157)
	5215	за 2020г.	230	(24)	86	-	-	(100)	-	-	-	316	(123)
Офисное оборудование	5206	за 2021г.	-	-	255	-	-	(136)	-	-	-	255	(136)
	5216	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Учено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5230	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:													
	5221	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5231	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

## 2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2021г.	342	6 786	-	(7 128)	-
	5250	за 2020г.	339	89	-	(86)	342
в том числе: ЗУ_66:41:0513033:19 (767 кв.м.)	5241	за 2021г.	342	1	-	(343)	-
	5251	за 2020г.	339	3	-	-	342
Кухонный гарнитур	5242	за 2021г.	-	105	-	(105)	-
	5252	за 2020г.	-	-	-	-	-
жд Экодолья, 2 (Магазин, клуб жильцов)	5243	за 2021г.	-	4 951	-	(4 951)	-
	5253	за 2020г.	-	-	-	-	-
Система видеонаблюдения ЖК Совушки 2квартал (ИЖС)	5244	за 2021г.	-	109	-	(109)	-
	5254	за 2020г.	-	-	-	-	-
Моноблок HP 24-df0095ur. 23.8" Инв №ЭКД0016	5245	за 2021г.	-	44	-	(44)	-
	5255	за 2020г.	-	-	-	-	-
Моноблок HP 24-df0095ur. 23.8" Инв №ЭКД0017	5246	за 2021г.	-	44	-	(44)	-
	5256	за 2020г.	-	-	-	-	-
Моноблок HP 24-df0095ur. 23.8" Инв №ЭКД0018	5247	за 2021г.	-	44	-	(44)	-
	5257	за 2020г.	-	-	-	-	-
ПК IRU City 101 Инв.№ ЭКД0010	5248	за 2021г.	-	70	-	(70)	-
	5258	за 2020г.	-	-	-	-	-
Ноутбук ASUS Pro H2540FA-DM0774 Инв.№ ЭКД0019	5249	за 2021г.	-	53	-	(53)	-
	5259	за 2020г.	-	-	-	-	-
Вывеска световая "Офис продаж с номером телефона"		за 2021г.	-	59	-	(59)	-
		за 2020г.	-	-	-	-	-
Вывеска световая "Клуб жильцов"		за 2021г.	-	51	-	(51)	-
		за 2020г.	-	-	-	-	-
Вывеска световая "Магазин"		за 2021г.	-	41	-	(41)	-
		за 2020г.	-	-	-	-	-
Проектор Epson EH-TW740		за 2021г.	-	50	-	(50)	-
		за 2020г.	-	-	-	-	-
Охранно-пожарная сигнализация (Магазин, клуб Жильцов)		за 2021г.	-	183	-	(183)	-
		за 2020г.	-	-	-	-	-
Макет "Таунхаусы"		за 2021г.	-	200	-	(200)	-
		за 2020г.	-	-	-	-	-
Макет "ИЖЗ"		за 2021г.	-	198	-	(198)	-
		за 2020г.	-	-	-	-	-
Артобъект "Совушки"		за 2021г.	-	294	-	(294)	-
		за 2020г.	-	-	-	-	-
Система видеонаблюдения ЖК Совушки (ТХ1-ТХ5)		за 2021г.	-	288	-	(288)	-
		за 2020г.	-	-	-	-	-
Контейнер металлический 20 фут. б/у		за 2021г.	-	-	-	-	-
		за 2020г.	-	86	-	(86)	-

**2.3. Изменение стоимости основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции и частичной ликвидации**

Наименование показателя	Код	за 2021г.	за 2020г.
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	4 951	-
в том числе:			
Жилой дом, Екатеринбург ул. Экодоля, дом 2 (Магазин, Клуб Жильцов)	5261	4 951	-
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	5270	-	-
в том числе:	5271	-	-

11

**2.4. Иное использование основных средств**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	-	-	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	14 465	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	-	-	-
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (залог и др.)	5286	-	-	-
	5287	-	-	-

Руководитель

(подпись)

**Суюшова Юлия Юрьевна**

(расшифровка подписи)

23 марта 2022 г.

22

**3. Финансовые вложения**  
**3.1. Наличие и движение финансовых вложений**

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период					На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная корректировка	Поступило	выбыло (погашено)		начисление процентов (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная корректировка	
						первоначальная стоимость	накопленная корректировка					
Долгосрочные - всего	5301	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5311	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5302	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5312	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5315	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5306	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5316	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Финансовых вложений - итого	5300	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5310	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

**3.2. Иное использование финансовых вложений**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге - всего	5320	-	-	-
в том числе:				
	5321	-	-	-
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи) - всего	5325	-	-	-
в том числе:				
	5326	-	-	-
Иное использование финансовых вложений	5329	-	-	-

Руководитель

**Суюшова Юлия Юрьевна**

(подпись)

(расшифровка подписи)

23 марта 2022 г.



#### 4. Запасы

##### 4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года			Изменения за период					На конец периода		
			себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	поступления и затраты	выбыло			оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость
							себе-стоимость	резерв под снижение стоимости	убытков от снижения стоимости				
Запасы - всего	5400	за 2021г.	319 901	-	319 901	257 737	(43 360)	-	-	X	534 278	-	534 278
	5420	за 2020г.	265 265	-	265 265	80 802	(26 165)	-	-	X	319 901	-	319 901
в том числе:													
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2021г.	12	-	12	6 322	(5 160)	-	-	3 205	1 174	-	1 174
	5421	за 2020г.	11	-	11	293	(291)	-	-	207	12	-	12
Готовая продукция	5402	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5422	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары для перепродажи	5403	за 2021г.	2 821	-	2 821	971	(3 792)	-	-	-	-	-	-
	5423	за 2020г.	-	-	-	13 266	(10 445)	-	-	-	2 821	-	2 821
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5424	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2021г.	-	-	-	2 183	(2 183)	-	-	-	-	-	-
	5425	за 2020г.	-	-	-	893	(893)	-	-	-	-	-	-
Прочие запасы и затраты	5406	за 2021г.	-	-	-	24 547	(24 547)	-	-	-	-	-	-
	5426	за 2020г.	-	-	-	1 277	(1 277)	-	-	-	-	-	-
Объекты недвижимого имущества для продажи (земельные участки)	5507	за 2021г.	249 904	-	249 904	4 020	(1 313)	-	-	-	252 611	-	252 611
	5527	за 2020г.	261 370	-	261 370	1 793	(13 259)	-	-	-	249 904	-	249 904
Объекты недвижимого имущества для продажи (находящиеся в процессе строительства)	5508	за 2021г.	67 164	-	67 164	219 694	(6 365)	-	-	-	280 493	-	280 493
	5528	за 2020г.	3 884	-	3 884	63 280	-	-	-	-	67 164	-	67 164



**5. Дебиторская и кредиторская задолженность**  
**5.1. Наличие и движение дебиторской задолженности**

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период								На конец периода		
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	поступление		выбыло			перевод из долго- в краткосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	
					в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	восстановление резерва						
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5521	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:															
Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5503	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5504	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5505	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-	-
	5525	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2021г.	8 463	-	83 640	-	(3 498)	-	-	-	-	3	-	88 608	(45)
	5530	за 2020г.	4 555	-	6 485	-	(2 675)	-	-	-	-	54	44	8 463	-
в том числе:															
Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2021г.	1 981	-	2 785	-	(81)	-	-	-	-	-	-	4 686	(45)
	5531	за 2020г.	1 524	-	461	-	(4)	-	-	-	-	-	-	1 981	-
Авансы выданные	5512	за 2021г.	5 620	-	77 221	-	(2 952)	-	-	-	-	-	-	79 889	-
	5532	за 2020г.	1 369	-	5 350	-	(1 099)	-	-	-	-	-	-	5 620	-
Прочая	5513	за 2021г.	862	-	3 634	-	(465)	-	-	-	-	3	-	4 033	-
	5533	за 2020г.	1 662	-	674	-	(1 572)	-	-	-	-	54	44	862	-
	5514	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
	5534	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
Итого	5500	за 2021г.	8 463	-	83 640	-	(3 498)	-	-	-	X	3	-	88 608	(45)
	5520	за 2020г.	4 555	-	6 485	-	(2 675)	-	-	-	X	54	44	8 463	-

## 5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.		На 31 декабря 2020 г.		На 31 декабря 2019 г.	
		учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	5540	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
расчеты с покупателями и заказчиками	5541	45	-	-	-	-	-
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5542	-	-	-	-	-	-
прочая	5543	-	-	-	-	-	-
	5544	-	-	-	-	-	-

## 5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период							Остаток на конец периода
				поступление		выбыло		перевод из долго- в краткосрочную задолжен- ность	перевод из дебиторской в кре- диторскую задолжен- ность	перевод из кредиторской в де- биторскую задолжен- ность	
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погаше- ние	списание на финансовый результат				
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551 5571	за 2021г. за 2020г.	- 50 000	242 796 13 041	- -	- -	- -	299 248 (63 041)	- -	- -	542 044 -
в том числе:											
кредиты	5552 5572	за 2021г. за 2020г.	- -	203 186 -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	203 186 -
займы	5553 5573	за 2021г. за 2020г.	- 50 000	39 610 13 041	- -	- -	- -	299 248 (63 041)	- -	- -	338 858 -
прочая	5554 5574	за 2021г. за 2020г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -
	5555 5575	за 2021г. за 2020г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	X X	X X	- -
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560 5580	за 2021г. за 2020г.	362 537 257 724	118 534 18 832	40 348 45 473	(44 598) (22 631)	- -	(299 248) 63 041	3 54	- 44	177 578 362 537
в том числе:											
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561 5581	за 2021г. за 2020г.	750 339	25 109 624	- -	(478) (214)	- -	- -	- -	- -	25 381 750
авансы полученные	5562 5582	за 2021г. за 2020г.	- 1	33 874 -	- -	- (1)	- -	- -	- -	- -	33 874 -
расчеты по налогам и взносам	5563 5583	за 2021г. за 2020г.	483 714	703 76	1 -	- (405)	- -	- -	3 54	- 44	1 189 483
кредиты	5564 5584	за 2021г. за 2020г.	- -	- -	5 608 -	- -	- -	- -	- -	- -	5 608 -
займы	5565 5585	за 2021г. за 2020г.	315 629 212 173	54 593 16 935	34 676 45 473	(42 954) (21 993)	- -	(299 248) 63 041	- -	- -	62 696 315 629
прочая	5566 5586	за 2021г. за 2020г.	45 676 44 497	4 255 1 197	63 -	(1 166) (18)	- -	- -	- -	- -	48 828 45 676
	5567 5587	за 2021г. за 2020г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	X X	X X	- -
Итого	5550 5570	за 2021г. за 2020г.	362 537 307 724	361 330 31 873	40 348 45 473	(44 598) (22 631)	- -	X X	3 54	- 44	719 622 362 537

88

**5.4. Просроченная кредиторская задолженность**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Всего	5590	-	-	-
в том числе:				
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5591	-	-	-
расчеты с покупателями и заказчиками	5592	-	-	-
прочая задолженность	5593	-	-	-
	5594	-	-	-

Руководитель

(подпись)

**Сугошова Юлия Юрьевна**

(расшифровка подписи)

23 марта 2022 г.

6/9

### 6. Затраты на производство (расходы на продажу)\*

Наименование показателя	Код	за 2021г.	за 2020г.
Материальные затраты	5610	1 018	287
Расходы на оплату труда	5620	7 342	7 158
Отчисления на социальные нужды	5630	1 206	1 483
Амортизация	5640	1 558	963
Прочие затраты	5650	24 330	3 417
Итого по элементам	5660	35 454	13 308
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	3 792	13 267
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	-	(5 598)
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	5 598	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	44 844	20 977

\* - Для организаций, осуществляющих торговую деятельность добавлена строка 5665, учитывающая фактическую себестоимость товаров

Руководитель

(подпись)

Суюшова Юлия Юрьевна

(расшифровка подписи)

23 марта 2022 г.



## 7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	537	904	(765)	-	676
в том числе:						
Резервы на отпуск	5701	537	904	(765)	-	676

Руководитель

(подпись)



Суюшова Юлия Юрьевна

(расшифровка подписи)

23 марта 2022 г.

### 8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Полученные - всего	5800	-	-	-
в том числе:	5801	-	-	-
Выданные - всего	5810	163 177	-	-
в том числе:				
Залог земельных участков и имущественных прав	5811	163 177	-	-

Руководитель



Суяшова Юлия Юрьевна

(подпись)

(расшифровка подписи)

23 марта 2022 г.

32



## 9. Государственная помощь

Наименование показателя	Код	за 2021г.		за 2020г.	
		На начало года	Получено за год	Возвращено за год	На конец года
Получено бюджетных средств - всего	5900	-	-	-	-
в том числе:					
на текущие расходы	5901	-	-	-	-
на вложения во внеоборотные активы	5905	-	-	-	-
Бюджетные кредиты - всего	за 2021г.	5910	-	-	-
	за 2020г.	5920	-	-	-
в том числе:	за 2021г.	5911	-	-	-
	за 2020г.	5921	-	-	-

Руководитель

(подпись)



Сушова Юлия Юрьевна

(расшифровка подписи)

23 марта 2022 г.

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ  
ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК  
«УРАЛЬСКАЯ ЭКОДОЛИНА» ЗА 2021 ГОД**

**I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ**

Полное фирменное наименование организации (на русском языке): Общество с Ограниченной Ответственностью Специализированный Застройщик «Уральская Экодолина».

Сокращенное фирменное наименование организации (на русском языке): ООО СЗ «Уральская Экодолина»

Дата государственной регистрации общества 10.12.2018г.

(Лист записи ЕГРЮЛ от 10.12.2018)

Основной государственный регистрационный номер - 1187232030061

Идентификационный номер (ИНН) предприятия - 7203464000

Код причины постановки на учет (КПП) - 667901001

Место нахождения общества (почтовый адрес): 620902, Свердловская обл, Екатеринбург г, Экодоля ул, дом 14

Юридический адрес: 620902, Свердловская обл, Екатеринбург г, Экодоля ул, дом 14

Общество является юридическим лицом, форма собственности: частная

Общество имеет круглую печать со своим фирменным наименованием.

Срок деятельности Общества не ограничен.

Общество создано и действует в целях извлечения прибыли посредством осуществления предпринимательской деятельности.

Основные виды деятельности: Производство общестроительных работ по возведению зданий:

41.20 - строительство жилых и нежилых зданий

43.12.1 - расчистка территории строительной площадки

43.12.3 - производство земляных работ

42.99 - строительство прочих инженерных сооружений, не включенных в другие группировки

43.29 - производство прочих строительно-монтажных работ

68.10 - покупка и продажа собственного недвижимого имущества

Общество в своей деятельности руководствуется действующим законодательством РФ и уставом предприятия.

Общее руководство осуществляет единоличный исполнительный орган организации - генеральный директор СУЮШОВА ЮЛИЯ ЮРЬЕВНА.

Численность персонала общества составляет на 31.12.2021 года 10 человек

31.12.2020 года 5 человек

Среднегодовая численность работников за 2021 год составила 9 человек, за предшествующий (2020) – 5 человек.

**2. СУЩЕСТВЕННЫЕ АСПЕКТЫ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ И ПРЕДСТАВЛЕНИЯ ИНФОРМАЦИИ В  
БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ**

**2.1. ОСНОВА СОСТАВЛЕНИЯ БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ**

Бухгалтерская отчетность формируется исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, в частности Федерального закона «О бухгалтерском учете» и Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного Министерством финансов Российской Федерации.

Активы и обязательства оцениваются в отчетности по фактическим затратам.

Бухгалтерский учет ведется бухгалтерской службой Общества с применением программы «1С: Предприятие», с использованием рабочего Плана счетов, разработанного Обществом на основании типового Плана счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности предприятия, утвержденного Приказом Минфина РФ от 31.10.2000 г. №94н.

Аудит бухгалтерской отчетности за предшествующий 2020 год не проводился.

## 2.2. АКТИВЫ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА В ИНОСТРАННЫХ ВАЛЮТАХ

Информация для раскрытия отсутствует.

## 2.3. КРАТКОСРОЧНЫЕ И ДОЛГОСРОЧНЫЕ АКТИВЫ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

В бухгалтерском балансе финансовые вложения, дебиторская и кредиторская задолженность, включая задолженность по кредитам и займам, относятся к краткосрочным, если срок обращения (погашения) их не превышает 12 месяцев после отчетной даты. Остальные активы и обязательства представляются как долгосрочные.

## 2.4. НЕМАТЕРИАЛЬНЫЕ АКТИВЫ.

Амортизация нематериальных активов начисляется линейным способом.

В отчетности нематериальные активы показываются по первоначальной стоимости за минусом сумм амортизации, накопленной за все время использования.

## 2.5. ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА

Объекты основных средств учтены по первоначальной стоимости, представляющей фактические затраты на их приобретение.

В отчетности основные средства показываются по первоначальной (восстановительной) стоимости за минусом сумм амортизации, накопленной за все время эксплуатации.

Не начислялась амортизация по:

- земельным участкам;
- объектам, находящимся на консервации сроком более 3 месяцев;
- полностью амортизированным объектам, не списанным с баланса.

Доходы и потери от выбытия основных средств отражены в отчете о прибылях и убытках в составе прочих доходов и расходов.

Объекты основных средств стоимостью не более 40 000 руб. за единицу принимаются к учету в состав материально-производственных запасов и списываются на затраты на производство по мере ввода их в эксплуатацию.

По состоянию на 31.12.2021г. на балансе общества числятся основные средства на общую сумму по остаточной стоимости 24 310,8 тыс. руб.

Группа учета ОС	На 31.12.2021г., руб.		
	Стоимость	Амортизация (износ)	Остаточная стоимость
Основное средство, Инвентарный номер			
Здания	20 637 010,85	1 028 593,35	19 608 417,50
Сооружения	2 571 026,67	907 421,70	1 663 604,97
Машины и оборудование (кроме офисного)	1 416 489,82	531 178,86	885 310,96
Офисное оборудование	255 420,00	136 223,10	119 196,90
Производственный и хозяйственный инвентарь	1 011 140,17	157 468,07	853 672,10
Земельные участки	1 180 631,84		1 180 631,84
<b>Итого</b>	<b>27 071 719,35</b>	<b>2 760 885,08</b>	<b>24 310 834,27</b>

## 2.6. ФИНАНСОВЫЕ ВЛОЖЕНИЯ

В 2021 году финансовые вложения отсутствуют.

## 2.7. МАТЕРИАЛЬНО-ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗАПАСЫ

Материально-производственные запасы оцениваются в сумме фактических затрат на приобретение. Единицей учета МПЗ является номенклатурный номер.

Оценка материально-производственных запасов при отпуске их в производство и ином выбытии осуществляется по средней себестоимости.

## 2.8. НЕЗАВЕРШЕННОЕ ПРОИЗВОДСТВО И ГОТОВАЯ ПРОДУКЦИЯ

В составе незавершенного производства отражены Объекты недвижимого имущества для продажи (земельные участки) и Объекты недвижимого имущества для продажи (находящиеся в процессе строительства).

На балансовом счете общества № 08.01.1. «Приобретение земельных участков с доп. Расходами» учитываются земельные участки под строительство, которые впоследствии будут включены в стоимость строительства объектов. В 2021 году балансовая стоимость земельных участков увеличена на расходы по уплате земельного налога в размере 2 218 тыс. руб. для того, чтобы, достоверно отнести земельный налог на себестоимость строительства объекта вместе со стоимостью земельного участка. В момент принятия на бухгалтерский учет земельных участков, неизвестно, какие объекты будут строиться на данном земельном участке, кроме того, возможно их межевание под каждый строящийся объект.

На балансовых счетах общества № 08.33.1 «Строительство инвестиционных объектов подрядным способом» и 08.33.3 «Содержание заказчика-застройщика» учитываются расходы на строительство в разрезе объектов. (см. таблицу ниже). Кроме того, есть общие затраты, связанные с разработкой концепции застройки ЖК «Совушки»: уплата процентов по целевым займам и пр., которые, учитываются на объекте «ЖК Совушки ОБЩ» Данные затраты будут распределяться при вводе объектов по удельному весу от общей площади застройки всех объектов строительства.

Счет	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
Подразделение						
Номенклатурные группы						
08.33			285 674 451,82	5 181 200,00	280 493 251,82	
08.33.1			278 372 861,45	4 573 200,00	273 799 661,45	
Екатеринбург			278 372 861,45	4 573 200,00	273 799 661,45	
Д2-1			1 276 867,88		1 276 867,88	
Д2-2			1 269 565,18		1 269 565,18	
Д2-3			1 480 722,78		1 480 722,78	
Д2-4			1 476 766,05		1 476 766,05	
Д2-5			1 484 610,34		1 484 610,34	
Д2-6			1 439 880,99		1 439 880,99	
Д2-7			1 388 771,30		1 388 771,30	
Д2-8			1 377 161,16		1 377 161,16	
Д2-9			1 382 930,69		1 382 930,69	
ДОЦ Совушки Екатеринбург			1 397 202,79		1 397 202,79	
ЖК Совушки ОБЩ (квартал №10 ТХ20-ТХ26)			1 082 833,68		1 082 833,68	
ЖК Совушки ОБЩ (квартал №15 ГП1-ГП4)			2 252 470,48		2 252 470,48	
ЖК Совушки ОБЩ (квартал №2 ИЖС1-ИЖС9)			27 170,83		27 170,83	
ЖК Совушки ОБЩ (квартал №33)			351 000,00		351 000,00	
ЖК Совушки ОБЩ (квартал №5)			2 005 000,00		2 005 000,00	
ЖК Совушки ОБЩ (квартал №8 ТХ6-ТХ14)			1 518 598,17		1 518 598,17	
ЖК Совушки ОБЩ			113 797 358,40	4 573 200,00	109 224 158,40	
Магистральная сеть канализации (ул. Абрикосовая и ул. Новая б)			2 102 535,13		2 102 535,13	
Магистральная сеть бытовой канализации К1 (ИЖС 2кв)			2 548 447,95		2 548 447,95	
Парковая зона Совушки Екатеринбург			900 000,00		900 000,00	

Ревда ОБЩ		60 167,00		60 167,00
Сети ливневой канализации		3 884 916,17		3 884 916,17
Сети наружного электроснабжения 0,4 кВ питающая ТХ1-ТХ5		1 336 302,03		1 336 302,03
Совушки Екатеринбург, Таунхаус 1 (637,85 м2)		26 114 547,81		26 114 547,81
Совушки Екатеринбург, Таунхаус 2 (689,92 м2)		27 394 732,33		27 394 732,33
Совушки Екатеринбург, Таунхаус 3 (637,85 м2)		23 443 723,00		23 443 723,00
Совушки Екатеринбург, Таунхаус 4 (596,89 м2)		24 734 811,85		24 734 811,85
Совушки Екатеринбург, Таунхаус 5 (596,89 м2)		25 352 100,79		25 352 100,79
Трансформаторная подстанция БКТПП 630		5 491 666,67		5 491 666,67
08.33.3		7 301 590,37	608 000,00	6 693 590,37
Екатеринбург		7 301 590,37	608 000,00	6 693 590,37
Д2-1		42 684,81		42 684,81
Д2-2		42 388,68		42 388,68
Д2-3		49 208,94		49 208,94
Д2-4		47 912,88		47 912,88
Д2-5		48 251,14		48 251,14
Д2-6		44 984,03		44 984,03
Д2-7		42 782,40		42 782,40
Д2-8		42 259,47		42 259,47
Д2-9		43 438,96		43 438,96
Совушки Екатеринбург, Таунхаус 1 (637,85 м2)		1 451 504,35	4 000,00	1 447 504,35
Совушки Екатеринбург, Таунхаус 2 (689,92 м2)		1 974 110,91	604 000,00	1 370 110,91
Совушки Екатеринбург, Таунхаус 3 (637,85 м2)		1 240 793,58		1 240 793,58
Совушки Екатеринбург, Таунхаус 4 (596,89 м2)		1 105 894,75		1 105 894,75
Совушки Екатеринбург, Таунхаус 5 (596,89 м2)		1 125 375,47		1 125 375,47
<b>Итого</b>		<b>285 674 451,82</b>	<b>5 181 200,00</b>	<b>280 493 251,82</b>

Готовая продукция в виде готовых объектов недвижимости для продажи на 31.12.2021г. отсутствует.

## 2.9. ЗАДОЛЖЕННОСТЬ ПОКУПАТЕЛЕЙ И ЗАКАЗЧИКОВ

Задолженность покупателей и заказчиков определяется исходя из цен, установленных договорами между Обществом и покупателями (заказчиками) с учетом всех предоставленных Обществом скидок (накидок) и НДС.

Задолженность покупателей и заказчиков отражена за вычетом Резерва по сомнительной задолженности. Размер резерва по сомнительной задолженности на 31.12.2021г. составляет 45,0 тыс. руб.

Поскольку, денежные средства дольщиков на расчетный счет Общества до окончания строительства не поступают и не находятся под его контролем, то активом они не являются (понятие актива в п. 7.2 Концепции бухгалтерского учета в рыночной экономике России, одобренной Методологическим советом по бухгалтерскому учету при Минфине РФ, Президентским советом ИПБ РФ 29.12.1997) Поэтому учет денежных средств, поступивших на счета эскроу, Общество ведет за балансом на счете 009.СЭ в разрезе объектов строительства контрагентов и договоров.

Всего средств на счетах эскроу по состоянию на 31.12.2021 года отражено 75 456,0 тыс. руб. в том числе по следующим объектам строительства:

Договоры. Направление деятельности

009.СЭ	75 456 000
Совушки Екатеринбург, Таунхаус 1 (637,85 м2)	17 455 000
Совушки Екатеринбург, Таунхаус 2 (689,92 м2)	31 057 000
Совушки Екатеринбург, Таунхаус 4 (596,89 м2)	8 973 000
Совушки Екатеринбург, Таунхаус 5 (596,89 м2)	17 971 000

## 2.10. КРЕДИТЫ И ЗАЙМЫ ПОЛУЧЕННЫЕ

Задолженность по полученным займам и кредитам ведется по видам займов и кредитов.

Расходы, связанные с выполнением обязательств, делятся:

- на проценты, причитающиеся к оплате,

- на дополнительные затраты, произведенные в связи с получением займов и кредитов, включаемые в состав прочих расходов.

По состоянию на 31.12.2021 г. обществом получено заемных средств:

Долгосрочных на сумму 542 043,9 тыс. руб.

из них кредитов на сумму-203 186,0 тыс. руб.

Счет	Сальдо на начало периода	Обороты за период		Сальдо на конец периода
	Кредит	Дебет	Кредит	Кредит
67.01, Долгосрочные кредиты, срок погашения - 2023г.			203 186 040,73	203 186 040,73

И займов на сумму- 338 857,9 тыс. руб.

Счет	Сальдо на начало периода	Обороты за период		Сальдо на конец периода
	Кредит	Дебет	Кредит	Кредит
67.03, Долгосрочные займы-срок погашения- 2025г.		34 775 023,34	373 632 917,21	338 857 893,87

По состоянию на 31.12.2021г. краткосрочные заемные средства отсутствуют.

В бухгалтерском балансе по состоянию на 31.12.2021 в составе краткосрочных заемных средств отражены проценты по долгосрочным кредитам и займам на сумму 68 304,3 тыс. руб.:

Счет	Сальдо на начало периода	Обороты за период		Сальдо на конец периода
	Кредит	Дебет	Кредит	Кредит
67.02, Проценты по долгосрочным кредитам			5 608 106,93	5 608 106,93
67.04, Проценты по долгосрочным займам		282 931,82	62 979 086,30	62 696 154,48

Недополученные Обществом займы (кредиты), по состоянию на 31.12.2021г. отсутствовали.

Начисленные проценты по целевым заемным средствам учтены в стоимости строительных объектов: в 2021 году в сумме 40 283,7 тыс. руб., в 2020 году – в сумме 45 473,3 тыс. руб.

## 2.11. ОТЛОЖЕННЫЕ НАЛОГИ

Информация о постоянных и временных разницах формируется Обществом на основании первичных учетных документов. Определение величины налога на прибыль в бухгалтерском учете производится на основании отраженных в нем показателей текущего налога на прибыль и отложенного налога на прибыль. Эта величина соответствует сумме текущего налога по декларации по налогу на прибыль.

Суммы отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств отражаются развернуто в составе внеоборотных активов и долгосрочных обязательств соответственно.

По состоянию на 31.12.2021 г по балансу отражены

1. Отложенные налоговые активы в сумме 25 385,2 тыс. руб. из них за 2021г. начислено 13 661,4 тыс. руб. на сумму убытка в целях налогового учета в размере 40 084,3 тыс. руб.

2. Отложенные налоговые обязательства в сумме 13 238,3 тыс. руб. из них за 2021г начислено 9 111,6 тыс. руб. на сумму временных разниц по учету процентов по кредитам и займам в сумме – 6 935,1 тыс. руб.

## 2.12. ПРИЗНАНИЕ ДОХОДОВ и РАСХОДОВ

Общество применяет общую систему налогообложения.

Доходы и расходы признаются по методу начисления.

Доходами от обычных видов деятельности признаются:

- Экономия (убыток) по договорам участия в долевом строительстве;
- доходы от реализации недвижимого имущества;
- доходы от сдачи имущества (включая земельные участки) в аренду (субаренду);
- выручка от реализации иных работ и услуг.

Доход в виде экономии (убыток) от строительства определяется на дату, на которую одновременно будут выполнены в комплексе следующие условия:

- подписаны все документы о передаче объектов долевого строительства;

Расходами по обычным видам деятельности являются расходы, связанные с:

- оказанием услуг заказчика-застройщика;
- расходами по содержанию имущества, сданного (включая земельные участки) в аренду (субаренду);
- стоимостью прочего реализованного имущества.

Затраты на содержание застройщика учитываются по дебету счета 20.33 "Затраты заказчика-застройщика" и по окончании отчетного периода (месяца) распределяются между объектами строительства пропорционально объемам СМР, принятым у подрядчиков на основании актов выполненных работ за отчетный период в общей сумме СМР за период на счет 08.33.3 «Содержание заказчика-застройщика».

Общехозяйственные расходы (управленческие расходы)– списываются на расходы текущего периода.

Расходы на продажу (коммерческие расходы)- списываются на расходы текущего периода.

Выручка от продаж определяется по мере реализации имущества и перехода права собственности на него к покупателям или принятия работ заказчиком (оказания услуг).

Выручка отражается в отчетности за минусом налога на добавленную стоимость

Расшифровка стр .2110	Доходы без НДС	
	2021 г	2020 г
Доходы от реализации недвижимости (земельных участков)	7 087,8	13 638,4
Доходы(расходы) от сдачи в аренду (субаренду)	1 440,7	1 124,6
<b>Итого</b>	<b>8 528,5</b>	<b>14 763,0</b>

Прочие доходы и расходы за 2021 год (расшифровка строки 2350 и 2340)

Счет	Прочие доходы и расходы за 2021 год	
	Расходы	Доходы
Прочие доходы и расходы		
Доходы (расходы) связанные с реализацией основных средств	371,5	377,5
Прочие внереализационные доходы (расходы) (91)	953,0	21,6
Расходы на услуги банков	2 186,5	-
Реализация прочего имущества	-	802,7
<b>Итого</b>	<b>3 511,0</b>	<b>1 201,8</b>

Прочие доходы и расходы за 2020 год

Счет	Прочие доходы и расходы за 2020 год	
	Расходы	Доходы
Прочие доходы и расходы		
Доходы (расходы) связанные с реализацией основных средств	9 815,9	11 030,6
Прочие внереализационные доходы (расходы) (91)	142,9	-
Расходы на услуги банков	33,9	-
Налог на землю	172,3	
Налог на имущество	352,8	
Реализация прочего имущества	-	258,1
<b>Итого</b>	<b>10 517,8</b>	<b>11 288,7</b>

В 2020-2021 годах Общество не вводило в эксплуатацию объекты строительства, в связи с чем в 2021 году получен чистый убыток в сумме 26 477 тыс. руб., в 2020 году – в сумме 4 371 тыс. руб. Планируется, что в 2022 году убытки будут компенсированы прибылью, полученной от передачи квартир дольщикам по окончании строительства жилых домов, которые по плану застройки будут сданы в 2022 году.

### 2.13. ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА

Денежными эквивалентами Обществом признаются краткосрочные (срок погашения не более 3 месяцев с даты размещения денежных средств) банковские депозиты.

Оплата налоговых платежей, платежей на обязательное социальное страхование включаются Обществом в движение денежных средств по текущей деятельности. В отчете о движении денежных средств:

- суммы денежных средств, направленные на оплату товаров, работ, услуг, показываются за минусом возвратов денежных средств от поставщиков;
- суммы поступлений от продажи продукции, товаров, работ, услуг показываются за минусом возвратов денежных средств, осуществленных в адрес покупателей:

#### Состав денежных средств и денежных эквивалентов

	тыс. руб.	
	На 31.12.2021г	На 31.12.2020 г.
Средства на расчетных счетах	312,8	246,3
Спец счета в банке(аккредитивы)	647,2	-
<b>Итого денежные эквиваленты</b>	<b>960,0</b>	<b>246,3</b>

По состоянию на 31.12.2021 г. существенных сумм денежных средств и их эквивалентов, которые были бы Обществу недоступны для использования.

### 2.14. ИЗМЕНЕНИЯ В УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКЕ

31.12.2020г. в учетную политику для целей бухгалтерского учета Общества внесены дополнения, в части порядка формирования аналитики по договорам долевого участия через счета эскроу и отражения указанной информации в бухгалтерском балансе. А именно, Обществом произведен зачет между активами, сформированными на счете 76.33 и пассивами, сформированными на счете 86.33 бухгалтерского учета. Соответственно, строки 1230 «Дебиторская задолженность» и 1550 «Прочие обязательства» отражены с учетом изложенного (по итогам 2021 года в балансе по строке 1550 «Прочие обязательства» сумма 83 226,0 тыс. руб. отражена свернуто, по счетам 86.33 (83 226,0 тыс. руб.) и 76.33 (83 226,0 тыс. руб.).

Основание:

Договоры участия в долевом строительстве – это разновидность договоров купли-продажи, о чем в свое время написал Президиум ВАС в постановлении от 11.07.2011 № 54.

В целях аналитического учета обязательств по договорам долевого участия через счета эскроу Общество использует счета 76.33 и 86.33, в результате, формируются обязательства Общества перед дольщиком и обязательства дольщика перед Обществом.



Фактически средства дольщиков не используются непосредственно при строительстве объекта, а все этапы возведения застройщик финансирует либо из собственных ресурсов, либо за счет целевого кредита. Таким образом, средства дольщиков на эскроу-счетах активом не являются.

Обязательства Общества перед дольщиком, также возникают только при продаже недвижимости (датой реализации недвижимого имущества является дата его передачи приобретателю по передаточному акту или иному документу).

То есть, фактически бухгалтерский учет, построен Обществом на принципах реализации готового продукта. Таким образом, указанная схема учета операций может исказить отчетность. В связи с указанным, если застройщик не стал обладателем денежных средств, а дольщику не переданы права по передаточному акту, то в балансе взаимная задолженность по обязательствам, никак не отражается.

## 2.15. ВСТУПИТЕЛЬНЫЕ И СРАВНИТЕЛЬНЫЕ ДАННЫЕ

В отчетном 2021 году в связи с началом применения нового стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 «Запасы» стоимость незавершенных объектов строительства, предназначенных для передачи инвесторам либо для продажи отражена в бухгалтерской отчетности в составе запасов. В этой связи произведен ретроспективный пересчет сравнительных показателей бухгалтерской отчетности, а именно:

Наименование строки отчетности	Отчетная дата	До корректировки	После корректировки
1150 Основные средства	31.12.2019	291253	29883
1190 Прочие внеоборотные активы (Незавершенное строительство)	31.12.2019	3884	-
1100 Итого по разделу I	31.12.2019	296686	31432
1210 Запасы	31.12.2019	11	265265
1200 Итого по разделу II	31.12.2019	4917	270171
<b>1600 Баланс</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>301603</b>	<b>301603</b>
1150 Основные средства	31.12.2020	269018	19114
1190 Прочие внеоборотные активы (Незавершенное строительство)	31.12.2020	64387	-
1100 Итого по разделу I	31.12.2020	345278	30987
1210 Запасы	31.12.2020	5610	319901
1200 Итого по разделу II	31.12.2020	16408	330699
<b>1600; 1700 Баланс</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>361686</b>	<b>361686</b>

## 2.16. УСТАВНЫЙ КАПИТАЛ ОБЩЕСТВА

По состоянию на 31 декабря 2021 г. уставный капитал Общества полностью оплачен и состоит из: 100% оплаты доли в Уставном капитале общества АО «Партнер» в сумме 10,0 тыс. руб.

## 2.17. СВЯЗАННЫЕ СТОРОНЫ

### СПИСОК

взаимозависимых лиц ООО «СЗ «Уральская Экодолина» по состоянию на 31 декабря 2021 г.

ПРИЧИНА ВЗАИМОЗАВИСИМОСТИ				
Общество и его ЕИО - Генеральный директор	Общество и его участник, владеющий более 25% в УК этого Общества (пп. 1 п. 2 ст. 105.1 НК РФ)*	Общества, у которых есть один и тот же участник, владеющий в каждом из них более 25% в уставном капитале	Общества, у которых один и тот же директор (пп. 8 п. 2 ст. 105.1 НК РФ)***	Организация и физлицо, которое владеет более 25% в УК Общества-участника этой организации (пп. 2

		(пп. 3. п. 2 ст. 105.1 НК РФ)**		п. 2 ст. 105.1 НК РФ)****
1	2	3	4	5
ООО УК Партнер (Управляющая организация)	АО Партнер (100%)	ООО «Бином» (100%)	ООО «СЗ «Уральская ЭкоДолина»	ООО «СЗ «ЭКО-город»
		ООО «Теплый дом» (100%)	ООО «Квадро»	ООО «Бином»
		АО «СЗ «Партнер-Строй» (99,875%)	ООО «СЗ «ЭКО-город»	ООО «Теплый дом»
		ООО ИФК «Партнер» (91,213%)		АО «СЗ «Партнер-Строй»
		ООО «Гилевская роща» (50%)		ООО ИФК «Партнер»
		АО «КСМ» (100%)		ООО ТД «Поревит»
		ООО «СЗ «ЭКО-город» (100%)		ООО «Гилевская роща»
		ООО «Квадро» (100%)		ООО ТЦ «Южный»
		ООО «СЗ «Эко-строй» (100%)		ООО «СЗ «Эко-Строй»
				АО «КСМ»
				ООО «Квадро»

**Примечание:**

Общество = ООО «СЗ «Уральская Экодолина»

\* ООО «УК «Партнер» выполняет функции единоличного исполнительного органа ООО «СЗ «Уральская Экодолина».

\*\* АО «Партнер» (участник) владеет долей более 25% в их уставном капитале ООО «СЗ «Уральская Экодолина»;

\*\*\* В данных Обществах один участник (АО «Партнер»), владеющий более 25% в их уставном капитале;

\*\*\*\* В данных Обществах участник (АО «Партнер») с долей более 25%, в котором Разницыну Г.Ю. принадлежит более 25%

**Перечень договорных отношений с взаимозависимыми обществами**

**2021 год**

Руб.

Контрагенты	Сальдо на начало периода	Обороты за период		Сальдо на конец периода	
		Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
Договоры	Кредит				
Счет					
<b>ИФК Партнер ООО</b>	<b>65 000 000,00</b>	<b>74 578 082,20</b>	<b>80 375 342,48</b>		<b>70 797 260,28</b>
6 от 19.06.2019 (займ до 19.06.2021г 17% годовых, с 16.11.21 до 31.12.2025г.)	50 000 000,00	57 079 452,07	61 364 383,59		54 284 931,52
66	50 000 000,00	57 079 452,07	7 079 452,07		
66.03	50 000 000,00	50 000 000,00			
66.04		7 079 452,07	7 079 452,07		
67			54 284 931,52		54 284 931,52
67.03			50 000 000,00		50 000 000,00
67.04			4 284 931,52		4 284 931,52
7 от 19.06.2019 (займ до 19.06.2021г 20% годовых, с 16.11.21 до 31.12.2025г.)	15 000 000,00	17 498 630,13	19 010 958,89		16 512 328,76
66	15 000 000,00	17 498 630,13	2 498 630,13		
66.03	15 000 000,00	15 000 000,00			
66.04		2 498 630,13	2 498 630,13		
67			16 512 328,76		16 512 328,76
67.03			15 000 000,00		15 000 000,00

67.04			1 512 328,76		1 512 328,76
<b>ООО "ТД "ПОРЕВИТ"</b>		<b>5 395 740,85</b>	<b>5 395 740,85</b>		
по письму 07-09/1 от 07.09.2021 за ИП Басов А.Г.		837 814,52	837 814,52		
60		837 814,52	837 814,52		
60.02		837 814,52	837 814,52		
по письму 205 от 27.09.2021 за ИП Басов А.Г.		657 115,20	657 115,20		
60		657 115,20	657 115,20		
60.02		657 115,20	657 115,20		
по письму 206 от 27.09.2021 за ИП Басов А.Г.		753 033,98	753 033,98		
60		753 033,98	753 033,98		
60.02		753 033,98	753 033,98		
по письму 208 от 19.10.2021 за ИП Басов А.Г.		435 695,58	435 695,58		
60		435 695,58	435 695,58		
60.02		435 695,58	435 695,58		
по письму 209 от 19.10.2021 за ИП Басов А.Г.		864 888,24	864 888,24		
60		864 888,24	864 888,24		
60.02		864 888,24	864 888,24		
по письму 225 от 09.12.2021 за ИП Басов А.Г.		1 847 193,33	1 847 193,33		
60		1 847 193,33	1 847 193,33		
60.02		1 847 193,33	1 847 193,33		
<b>Партнер УК ООО</b>	<b>12 000,00</b>	<b>3 038 170,00</b>	<b>2 704 236,13</b>	<b>334 050,00</b>	<b>12 116,13</b>
ОЗУЭД от 01.10.2019 (услуги по подключению линии стационарной связи)		5 000,00	5 000,00		
60		5 000,00	5 000,00		
60.01		5 000,00	5 000,00		
б/н от 27.12.2019 лицензионный договор		2 889 170,00	2 555 120,00	334 050,00	
60		2 889 170,00	2 555 120,00	334 050,00	
60.01		1 277 560,00	1 277 560,00		
60.02		1 611 610,00	1 277 560,00	334 050,00	
договор о передаче полномочий б/н от 06.12.2021			8 516,13		8 516,13
60			8 516,13		8 516,13
60.01			8 516,13		8 516,13
договор о передаче полномочий б/н от 10.12.2018	12 000,00	144 000,00	135 600,00		3 600,00
60	12 000,00	144 000,00	135 600,00		3 600,00
60.01	12 000,00	144 000,00	135 600,00		3 600,00
<b>ПАРТНЕР-СТРОЙ СЗ АО</b>	<b>44 228 100,00</b>	<b>88 904 378,28</b>	<b>136 043 455,61</b>		<b>91 367 177,33</b>
61ПС от 11.05.2021 (услуги техзаказчика ТХ1- ТХ5, ИЖД 2квартал)		1 855 350,70	2 541 954,06		686 603,36
60		1 855 350,70	2 541 954,06		686 603,36
60.01		1 855 350,70	2 541 954,06		686 603,36
7 от 16.03.2021 (5% до 28.06.2022, продлен до 25.01.2025г.)		72 896 075,29	110 584 195,42		37 688 120,13
66		37 838 120,13	37 838 120,13		

66.03		36 675 023,34	36 675 023,34		
66.04		1 163 096,79	1 163 096,79		
67		35 057 955,16	72 746 075,29		37 688 120,13
67.03		34 775 023,34	71 450 046,68		36 675 023,34
67.04		282 931,82	1 296 028,61		1 013 096,79
прочие		6 000,00	60 167,00		54 167,00
76		6 000,00	60 167,00		54 167,00
76.09		6 000,00	60 167,00		54 167,00
дог. займа 8 от 28.12.2021 (ставка-9%, срок до 28.12.2024г.)			4 836 887,52		4 836 887,52
67			4 836 887,52		4 836 887,52
67.03			4 834 503,38		4 834 503,38
67.04			2 384,14		2 384,14
Лицензионный договор б/н от 07.04.2021г.		8 800,00	8 800,00		
62		8 800,00	8 800,00		
62.01		8 800,00	8 800,00		
Лицензионный договор б/н от 18.01.21		11 451,61	11 451,61		
62		11 451,61	11 451,61		
62.01		11 451,61	11 451,61		
письмо от 28.02.2020 изготовление печатей и штампов	1 400,00	1 400,00			
76	1 400,00	1 400,00			
76.09	1 400,00	1 400,00			
Соглашение о переводе долга от 01.03.2021		14 124 249,07	18 000 000,00		3 875 750,93
76		14 124 249,07	18 000 000,00		3 875 750,93
76.09		14 124 249,07	18 000 000,00		3 875 750,93
Соглашение о переводе долга от 31.12.2019	44 226 700,00	1 051,61			44 225 648,39
76	44 226 700,00	1 051,61			44 225 648,39
76.09	44 226 700,00	1 051,61			44 225 648,39
<b>Итого</b>	<b>109 240 100,00</b>	<b>171 916 371,33</b>	<b>224 518 775,07</b>	<b>334 050,00</b>	<b>162 176 553,74</b>

## 2.18. ОЦЕНОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА, УСЛОВНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА И УСЛОВНЫЕ АКТИВЫ

По состоянию на 31.12.2021г. в целях обеспечения исполнения обязательств по целевым кредитам в залоге у банка находятся следующие активы:

Контрагенты	Сумма
Договоры	
009	
СБЕРБАНК ПАО	
№165-1 от 03.09.2021 (договор залога имущественных прав ТХ3-ТХ5) до 28.12.2022	77 139 000,00
№165-2 от 03.09.2021 (договор залога земельных участков) до 28.12.2025	2 619 990,01
№80-1/1 от 27.05.2021 (договор залога земельных участков) до 28.06.2024	24 517 000,00
№82-1 от 02.06.2021 (договор залога имущественных прав ТХ1, ТХ2) до 28.03.2023	49 809 060,00
№82-2 от 27.05.2021 (договор залога земельных участков) до 28.03.2023	9 092 000,00
<b>Итого</b>	<b>163 177 050,01</b>

Дирекция Общества не ожидает возникновения каких-либо существенных обязательств в связи с этими поручительствами.

## 2.19. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

1. Решением Единственного участника 01/2022 от 31.01.2022г. расторгнут договор о передаче полномочий б/н от 06.12.2021г. и назначен генеральный директор Суюшова Ю.Ю. с 01.02.2022г.

2. В феврале 2022г. наблюдается резкий рост геополитической напряженности на фоне дестабилизации ситуации на востоке Украины, признания Российской Федерацией Донецкой народной республики и Луганской народной республики в качестве суверенных независимых государств и начала специальной военной операции по их защите. Некоторые страны ввели и рассматривают введение новых международных экономических санкций в отношении государственного долга Российской Федерации, активов ряда российских банков, определенных экономических отраслей, некоторых физических и юридических лиц РФ, а также ограничения на перелеты российских авиакомпаний и определенные виды операций. Наблюдается существенный рост волатильности на фондовых и валютных рынках, а также значительное колебание курсов валют и снижение стоимости российских активов на финансовых рынках.

На дату подготовки бухгалтерской отчетности оценить объем и существенность воздействия будущих событий на финансовое положение, результаты деятельности и экономические перспективы Общества не представляется возможным. Руководство Общества продолжает следить за развитием политической и экономической ситуации и будет принимать необходимые меры по поддержанию устойчивости Общества в сложившихся обстоятельствах.

## 2.20. О ПОТЕНЦИАЛЬНО СУЩЕСТВЕННЫХ РИСКАХ.

В деятельности общества потенциально существенные риски отсутствуют

## 2.21. О РАЗМЕРАХ ВЫПЛАТЫ ВОЗНАГРАЖДЕНИЙ ЗА УПРАВЛЕНИЕ ОБЩЕСТВОМ

тыс.руб

№ п/п	Наименование связанных сторон	Краткосрочные вознаграждения - суммы, подлежащие выплате в течение отчетного периода и 12 месяцев после отчетной даты		Долгосрочные вознаграждения - суммы, подлежащие выплате по истечении 12 месяцев после отчетной даты:	
		оплата труда, начисленные на нее налоги и иные обязательные платежи в соответствующие бюджеты и внебюджетные фонды, оплата организацией лечения, медицинского обслуживания, коммунальных услуг и т.п. платежи в пользу основного управленческого персонала	ежегодный оплачиваемый отпуск за работу в отчетном периоде	вознаграждения по окончании трудовой деятельности, по договорам добровольного страхования, заключенным в пользу основного управленческого персонала со страховыми организациями (негосударственными пенсионными фондами), и иные платежи, обеспечивающие выплаты пенсий и другие социальные гарантии основному управленческому персоналу по окончании ими трудовой деятельности)	вознаграждения в виде опционов эмитента, акций, паев, долей участия в уставном (складочном) капитале и выплаты на их основе, иные долгосрочные вложения
1	2	3	4	5	6
	Основной управленческий персонал	6 564,1	173,4		

Управление обществом в 2021г. осуществлялось ООО УК Партнер, вознаграждение за управление составило 144,1 тыс. руб.

-по договору о передаче полномочий б/н от 10.12.2018г. -135,6 тыс. руб.;

-по договору о передаче полномочий б/н от 06.12.2021г. -8,5 тыс. руб.

## 2.20. РАСКРЫТИЕ ИНФОРМАЦИИ О НЕПРЕРЫВНОСТИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Бухгалтерская отчетность Общества подготовлена исходя из допущения непрерывности деятельности.

В 2021 году Общество понесло убытки в сумме 26477 тыс. руб., в 2020 году -в сумме 4371 тыс. руб. Полученные убытки будут погашены за счет прибыли от передачи индивидуальных жилых домов и секций таунхаусов дольщикам, которые по плану застройки будут сданы в 2022г.

На 31.12.2020; 31.12.2021г. стоимость чистых активов Общества, приведенная в разделе 3 «Чистые активы» Отчета о движении капитала, имеет отрицательную величину. Указанные факторы свидетельствуют о наличии существенной неопределенности, которая может вызвать сомнение в способности Общества продолжать свою деятельность непрерывно.

Однако ООО СЗ «Уральская Экодолина» планирует осуществлять свой бизнес в обозримом будущем и не имеет намерения или потребности в ликвидации. Намерение организации продолжать свою деятельность непрерывно в течение следующих 12 месяцев после 31.12.2021г. и в следующих годах остается.

Условных фактов хозяйственной деятельности, событий после отчетной даты, оказывающих воздействие на способность Общества продолжать свою непрерывную деятельность, не было.

Генеральный директор  
ООО СЗ «Уральская Экодолина»

Дата 23 марта 2022 года



Ю.Ю. Суюшова

Всего прошито, пронумеровано, скреплено  
печатью и подписью

46 ( сорок шесть ) лист об  
цифрами прописью

Генеральный директор ООО «Аудит Эксперт»

 Н.Б.Войтенко

МП

